
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Tossiat

Réunion publique n°1

Le 24/11/2022

Cette réunion publique visait à :

- > présenter la synthèse du diagnostic de territoire réalisé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- > échanger avec les habitants sur cet état des lieux.

Pour le contenu de la présentation, se reporter au diaporama joint au présent compte-rendu.

Principaux points évoqués lors de la réunion publique

- Question : la commune va-t-elle demander aux propriétaires de vendre ?
Réponse : le PLU est un outil qui régleme nte l'usage des sols, il définit si un terrain est constructible ou non et sous quelles conditions. L'examen foncier réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU vise à mesurer les capacités du tissu bâti existant pour accueillir de nouvelles constructions. Cette analyse est dorénavant un passage obligatoire pour tout PLU. L'Etat attend des communes qu'elles évaluent finement les capacités de densification de leur tissu bâti avant de considérer des secteurs de développement en extension urbaine sur des terres agricoles ou naturelles. Cette analyse ne signifie pas que les propriétaires de foncier au sein de l'enveloppe urbaine vont être obligés de vendre. Par contre, elle va amener la commune à s'interroger sur le maintien des zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur. A noter que le processus de densification s'observe déjà sur la commune.
- Question : en 2008 on définissait des caractéristiques pour les terrains constructibles, notamment l'obligation d'une surface minimale, qu'en est-il aujourd'hui ?
Réponse : la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé cette possibilité, ainsi que la définition de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) pour favoriser la densification.
- Question : les règles de retrait aux limites séparatives vont-elles être maintenues ?
Réponse : aujourd'hui, le PLU en vigueur admet les constructions en limite séparative tout en respectant des conditions de hauteur notamment. La révision générale du PLU amènera à reconsidérer l'intérêt de ces dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

- Question : comment conserver une qualité de vie dans ce contexte ?
Réponse : si le législateur attend des communes qu'elles sondent les espaces déjà bâtis, en vue de rendre plus difficile la définition et la justification de secteurs de développement en extension urbaine, cela ne signifie pas non plus que l'on doit laisser densifier n'importe comment et au détriment des qualités présentes dans les communes. Ces dernières disposent d'une palette d'outils dans les PLU permettant de préserver les éléments facteurs de qualité de vie (présence forte du végétal, caractéristiques architecturales, présence de vieux murs en pierre, aspect des façades...). De plus, la loi ALUR a mis en place des dispositifs permettant de mieux considérer et protéger la nature dans les espaces urbanisés. Il s'agit du coefficient de biotope par surface (CBS) qui est une règle d'urbanisme imposant aux constructions nouvelles une part de surfaces favorables à la nature (espaces en pleine terre, maintien de la végétation existantes, végétalisation des toitures...).

- Question : quel est le calendrier de la révision générale ?
Réponse : le projet de PLU devra être soumis au Conseil Municipal pour arrêt d'ici la fin de l'année 2023. Les Personnes Publiques Associées, dont les services de l'Etat, seront consultées pendant une durée de trois mois. A l'issue de cette consultation obligatoire, une enquête publique permettant de consulter le dossier arrêté et les avis émis par les PPA sera organisée pendant un mois. Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions à la commune un mois plus tard. Le dossier pourra alors être approuvé en Conseil Municipal et devenir opposable aux tiers.

- Question : qu'en est-il des eaux pluviales ?
Réponse : c'est un sujet important dans le cadre de la révision générale du PLU. En effet, le développement de l'urbanisation peut perturber l'écoulement des eaux pluviales, amener à la saturation des réseaux collecteurs et entraîner la pollution des eaux. Aujourd'hui, la priorité est à l'infiltration à la parcelle pour limiter au maximum les eaux de ruissellement urbain.

- Question : comment faire part d'observations concernant la révision générale ?
Réponse : un registre est disponible en mairie. De plus, un formulaire va être mis prochainement en ligne sur internet pour permettre aux habitants de formuler des propositions pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.